

Indstilling om Christiania

Bilag 10. Oversigt over § 144 forsøg.

18. februar 2008

Oversigt over § 144-forsøg i henhold til aftalen af den 24. august 2007 mellem Christiania og staten.

I henhold til aftalen af den 24. august 2007 mellem Christiania og staten om implementeringen af statens tilbud af den 26. september 2006 som uddybet og suppleret af tillæg af den 22. december 2006 ansøges hermed om følgende § 144-forsøg i henhold til bekendtgørelse af lov om almene boliger mv.

1. Nybyggeristøtte til renovering

Det er en central præmis i christianialoven, at de tidligere kasernebygninger på Christiania skal renoveres (omtalt som genopretning i aftaleteksten). Foreløbige bygningsgennemgange af udvalgte bygninger viser, at der er et samlet renoveringsbehov i størrelsesordenen 251 mio. kr. inkl. moms – eller 7.894 kr. pr. etagemeter (2006-niveau).

Det er ikke muligt i henhold til almenboliglovens § 115 at yde nybyggeristøtte til renovering af almene boligorganisationers bygninger. Da den almene boligorganisation vil blive etableret med et betydeligt vedligeholdelseefterslæb, og den forudsatte renovering ikke ville kunne ske uden betydelige huslejeforhøjelser for beboerne, er der derfor behov for, at der gives tilsagn om nybyggerifinansiering af renoveringen.

Støtten efter § 115 finansieres på sædvanligvis, og det er aftalt med Landsbyggefonden, at denne udbetaler grundkapitallånet efter almenboliglovens almindelige regler.

Det er endvidere udgangspunktet for forsøget, at renoveringsarbejder, der som forsøg støttes efter § 115 m.v., skal være dækket af en byggeskade-fond eller lignende ordning, således at der er en tryghedsskabende dækning ved evt. fejl og mangler ved de udførte arbejder

Som forsøg efter almenboliglovens § 144 ansøges der om tilladelse til at fravige almenboliglovens nugældende bestemmelser i § 115, sådan at der kan gives tilladelse til nybyggeristøtte til den i aftalen forudsatte renovering af boligorganisationens bygninger.

2. Beslutninger ved kvalificeret flertal

Det fremgår af § 8, stk. 1, § 11, stk. 3, og § 14, stk. 3, i bekendtgørelse om normalvedtægt om selvejende almene boligorganisationer, at den øverste myndighed, organisationsbestyrelsen og afdelingsmødet træffer beslutning ved almindelig stemmeflerhed, dog er der krav om 2/3flertal ved væsentlige beslutninger i den øverste myndighed om f.eks. opløsning af boligorganisationen og vedtægtsændringer. Reglerne om almindelig stemmeflerhed sikrer, at boligorganisationens beslutningsorganer er handlekraftige. Ifølge almenboliglovens § 12, stk. 4, og driftsbekendtgørelsens § 4 kan beboerne tillægges større, men ikke mindre indflydelse.

Christiania har hidtil benyttet sig af konsensusdemokrati, og holdningen, om at beslutninger skal bygge på enighed, er dybt rodfæstet hos christianitterne, og er samtidig et af de markante særkender ved Christiania.

Mange christianitter er skeptiske over for beslutninger truffet med almindeligt flertal, og ser dette som udtryk for, at et lille beboerflertal "bestemmer" over de øvrige beboere.

Med det formål at sikre beboernes opbakning bag beslutninger, der træffes af BoligOrg's øverste myndighed, organisationsbestyrelsen og på afdelingsmødet, foreslås det, at der som forsøg gives mulighed for, at alle beslutninger i disse organer træffes med 2/3 flertal i stedet for ved almindelig stemmeflerhed.

Det har i forhandlingsprocessen været myndighedernes opfattelse, at beslutninger med 2/3 flertal ville kunne betyde, at det bliver sværere at træffe beslutninger. Det er derfor myndighedernes opfattelse, at forsøget skal være tidsbegrænset.

Som forsøg efter almenboliglovens § 144 ansøges der om tilladelse til at fravige normalvedtægtens bestemmelser i § 8, stk. 1, § 11, stk. 3, og § 14, stk. 3, om, at beslutninger i den øverste myndighed, i bestyrelsen og på afdelingsmødet træffes ved almindelig stemmeflerhed. Disse beslutninger træffes i stedet med 2/3 flertal. Forsøget løber i 10 år. Det er Christianias forudsætning, at i og med at BoligOrg er en eksperimenterende boligorganisation, så bør fornuftige og vellykkede forsøg gøres permanente efter forsøgsperiodens ophør.

3. Indretning og boligstørrelse

Det fremgår af almenboliglovens § 109, at almene familieboligers bruttoareal ikke må overstige 110 m². En del af boligernes areal kan indrettes som fælles boligareal for flere boliger. Den enkelte bolig skal være forsynet med selvstændigt toilet, bad og køkken med indlagt vand og forsvarligt afløb for spildevand.

Det må formodes, at en del af boligerne i de bygninger, der skal sælges til BoligOrg, har svært ved at leve op til disse areal- og indretningskrav. Det er f.eks. sandsynligt, at en del af beboerne har valgt at benytte det fælles badehus frem for at etablere egne bade faciliteter i boligerne, ligesom der efter det oplyste findes en del boliger, som deler bad med andre boliger i nærheden. Men så længe der ikke er foretaget en nøje gennemgang af bygninger, er det ikke muligt at angive omfanget heraf.

For at disse boliger kan overdrages til den almene boligorganisation på samme vis som de øvrige boliger, der påtænkes solgt til den almene boligorganisation, vil det derfor være nødvendigt som forsøg efter almenboliglovens § 144 at give mulighed for, at disse boliger bliver mærket som almene familieboliger, selvom de ikke opfylder indretnings- og arealkravene.

Almenboliglovens indretnings- og arealkrav gælder ved nybyggeri og har til formål at sikre, at der generelt ikke gives offentlig støtte til boliger, som er utidssvarende. Der eksisterer således almene boliger i ældre bebyggelser, som er opført på et tidspunkt, hvor der ikke har været tilsvarende indretnings- og arealkrav, og som derfor ikke på alle punkter opfylder de nugældende krav.

Fordi der ikke er tale om nybyggeri, og fordi boligmassen på Christiania mht. indretning må betegnes som "atypiske" almene boliger, bør forsøget ikke løbe over en fast årrække. En tidsbegrænsning er ufleksibel og ville i forhold til enkelte bygninger givetvis være en uhensigtsmæssig begrænsning for omdannelsen til almene boliger. Der kan f.eks. være enkelte konkrete tilfælde, hvor to boliger deler et bad, og hvor det vil være særdeles bekosteligt at indlægge installationer til et selvstændigt bad i hver af boligerne.

Det foreslås derfor, at de kommende almene boliger på Christiania bliver godkendt som almene boliger på overdragelsestidspunktet, og at der ikke i den forbindelse stilles krav om, at boligerne skal leve op til almenboliglovens indretnings- og arealkrav. Forsøget forudsætter, at der gennemføres en renovering af de af boligorganisationens bygninger med behov herfor jf. overdragelsesaftalen mellem staten og boligorganisationen. Forsøget udelukker ikke, at kommunen efterfølgende som led i det almindelige tilsyn og myndighedsudøvelse på bygningsområdet stiller krav til boligernes indretning og standard, f.eks. i forbindelse med efterfølgende renoveringsplaner.

Som forsøg efter almenboliglovens § 144 ansøges der om tilladelse til at fravige almenboliglovens § 109 om almene familieboligers indretning og boligstørrelse, sådan at den almene boligorganisation på Christiania kan erhverve en række bo-

liger, der ikke lever op til almenboliglovens indretnings- og arealkrav for så vidt angår de eksisterende bygninger på Christiania.

4. Fordeling af huslejen

Det fremgår af den almene leje-lovs § 9, stk. 2, og driftsbekendtgørelsens § 78, at lejen i almene boliger skal fordeles på afdelingens boliger under hensyn til boligernes indbyrdes brugsværdi. Ved bedømmelsen af den indbyrdes brugsværdi ses bort fra moderniseringer og forbedringer, der er bekostet af den nuværende lejer.

Boligernes etageareal er udgangspunktet for fordelingen. Der må generelt fastsættes en højere leje pr. m² i små boliger, da det er relativt dyrere at bygge små lejligheder, fordi installationer, adgangsveje mv. vejer tungt i anskaffelsesomkostningerne pr. m².

Hvis der er meget store forskelle på boligerne mht. beliggenhed, udsigt og indretning kan dette også indgå i husleje fordelingen sammen med etagearealet. Desuden kan graden af modernisering også have betydning for huslejen.

Lejeforhøjelser, der følger af stigninger i afdelingens driftsudgifter, skal fordeles på boligerne sådan, at den samlede lejefordeling efter indbyrdes brugsværdi opretholdes. Ved reovering af boligernes installationer skal de afledte lejeforhøjelser fordeles efter boligernes indbyrdes brugsværdi, dvs. på de boliger, der har fået gavn af reoveringerne. Det er således ikke hele boligafdelingen, der i fællesskab skal afholde udgifterne hertil, hvis ikke alle boliger har fået lige stor gavn af reoveringerne.

Det må formodes, at der er meget store forskelle på brugsværdien af de kommende almene boliger på Christiania. Mange beboere har lagt store kræfter i reoveringer og forbedringer af deres boliger. Hvis lovens udgangspunkt følges, vil dette afspejle sig i fordelingen af huslejen, sådan at f.eks. beboere uden almindelige installationer betaler en lavere husleje end beboere, der bor i boliger af mere nutidig standard. Beboere, der for egen regning har forbedret deres bolig, før de blev lejere i boligorganisationen, vil således komme til at betale for forbedringerne en gang til over huslejen.

Så længe det samlede bygnings-syn ikke er færdigt, og så længe der ikke er foretaget opmåling og registrering af de enkelte boliger i de bygninger, der forudsættes solgt til BoligOrg, er omfanget af problemstillingen ukendt.

Det har i forbindelse med arbejdet med en model for BoligOrg været diskuteret, hvorvidt der kunne være behov for at udforme en særlig model for husleje fastsættelsen, sådan at de beboere, der selv har udført og be-

kostet installationer mv. og dermed forøget boligernes brugsværdi, ikke skulle "straffes" herfor via en højere husleje ved overgangen til den almene boligorganisation.

Der kan i denne forbindelse peges på to eksempler på udgangspunkter for fastsættelsen af husleje:

- Normal fordelingsnøgle for huslejefordelingen, hvor hele brugsværdien indgår i huslejefordelingen, og beboerne ikke bliver kompenseret for deres egen indsats.
- Råderetsgodtgørelse, hvor beboeren ved fraflytning inden for afskrivningsperioden modtager en godtgørelse for den resterende del af den afskrevne værdi af forbedringen, og værdien af godtgørelsen pålægges den efterfølgende lejers husleje. Brugsværdien af forbedringen indgår ikke i den nuværende lejers husleje.

Men andre muligheder kan også komme på tale.

Der må blandt andre ting tages stilling til, hvordan lejeren skal dokumentere at have afholdt udgifter til forbedring. Det vil næppe være muligt at udforme en millimeterretfærdig ordning, og der vil derfor i et vist omfang blive tale om en skønsmæssig vurdering af forholdene.

Den nærmere udformning af et eventuelt forsøg efter almenboliglovens § 144 afventer en nærmere afdækning af de faktiske forhold i de boliger, der påtænkes solgt til BoligOrg.

På baggrund af en nærmere kortlægning af problemstillingen om huslejefordelingen i boliger, der sælges til BoligOrg, ansøges der om en tilkendegivelse af, at de involverede parter i forbindelse med BoligOrg's overtagelse af de forudsatte bygninger vil drøfte behov og mulighed for, at der som forsøg efter almenboliglovens § 144 gives en tilladelse til at fravige almenboliglovens regler om huslejefordeling.

5. Vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse

Det fremgår af § 25, stk. 2, i den almene lejelov, at udlejer skal udarbejde et vedligeholdelsesreglement, hvoraf det fremgår, hvilken vedligeholdelsesordning der er gældende for boligerne i en afdeling. Det er dog jf. den almene lejelovs § 24, stk. 1, mulighed for at fastsætte forskellige vedligeholdelsesregler for de forskellige boligtyper i en afdeling.

Da afdelingen i BoligOrg må antages at bestå af meget forskellige boliger, kan det være hensigtsmæssigt at give mulighed for, at der ville kunne udformes forskellige vedligeholdelsesreglementer for samme boligtyper beliggende forskellige steder i den samme boligafdeling.

Det foreslås på denne baggrund, at der som forsøg gives mulighed for, at der inden for den enkelte boligafdeling udarbejdes forskellige vedligeholdelsesreglementer for samme boligtype.

Udvendig vedligeholdelse

Det fremgår af § 24 i den almene lejelov, at udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Der er dog jf. den almene lejelovs § 24, stk. 4, mulighed for i et vedligeholdelsesreglement at bestemme, at lejeren skal overtage visse vedligeholdelsesforpligtigelser, herunder f.eks. vedligeholde adgangs- og opholdsarealer samt at renholde træværk og lignende.

Der er på Christiania en lang tradition for, at beboerne deltager i den udvendige vedligeholdelse udover, hvad der normalt kan pålægges beboere i almene boliger, hvor den vedligeholdelse, som beboeren har ansvar for, kun strækker sig til den ovenfor nævnte renholdelse af træværk mv. samt vedligeholdelse af adgangs- og opholdsarealer, som typisk er beliggende i umiddelbar tilknytning til boligen.

Christianitterne deltager i dag i vidt omfang i alle vedligeholdelses- og renoveringsopgaver, som f.eks. udskiftning af bygningsdele og renholdelse af fællesarealer.

Det er et stærkt ønske fra Christianias side, at denne tradition for "egenvedligeholdelse" skal fortsætte, og at beboerne også i fremtiden skal være forpligtet til aktivt at deltage i den fælles udvendige vedligeholdelse af de bygninger, der sælges til den almene boligorganisation. Konkret drejer det sig om alle typer af renholdelses- og vedligeholdelsesarbejder på boligorganisationens bygninger. I det omfang, at der efter lovgivningen kræves autorisation til at udføre et givet arbejde, vil dette krav naturligvis stadig gælde.

Det ligger på den anden side ikke inden for christianialovens hjemmel til forsøg efter almenboliglovens § 144 at tillade forsøg, der forringer beboernes retsstilling og øger boligorganisationen adgang til at hæve/opsige lejemålet, hvis beboerne ikke vil eller kan deltage i en udvidet fælles udvendig vedligeholdelse, der går udover de normale regler på området.

Forsøget må derfor udformes som en ordning, hvor boligorganisationen i vedligeholdelsesreglementet får adgang til at beskrive de områder mht. udvendig vedligeholdelse af afdelingens bygninger, hvor beboerne forventes at deltage aktivt. Hvis beboeren ikke lever op til disse forventninger, har BoligOrg mulighed for at opkræve et beløb, der dækker udgifterne til køb af den tilsvarende ydelse hos en privat leverandør. Beløbet er ikke en såkaldt "pligtig pengeydelse".

For at sikre kvaliteten af beboerens fælles udvendige vedligeholdelsesarbejder på bygningernes klimaskærm vil der løbende blive ført kontrol med den bygningsmæssige tilstand. Som det sker ved godkendelse af råderetsarbejder, vil vedligeholdelsesarbejder på klimaskærmen, som er udført af beboerne, efterfølgende blive godkendt af en bygningsagkyndig, f.eks. en medarbejder fra Christianias Byggekontor, på vegne af BoligOrg.

Alle beboere vil blive stillet lige mht. graden af forpligtelse mht. udvendig vedligeholdelse, dog vil BoligOrg tage hensyn til beboernes individuelle ydeevne. Vedligeholdelsesreglementet vil tage behørigt hensyn til ældre og/eller handicappede beboere samt andre med særlige behov.

Det har i forhandlingsprocessen været myndighedernes opfattelse, at det er et vilkår for forsøget, at udkast til formuleringer i vedligeholdelsesreglementet godkendes af Københavns Kommune.

Som forsøg efter almenboliglovens § 144 ansøges der om tilladelse til at fravige almenboliglovens regler, sådan at boligorganisationen har mulighed for at udarbejde forskellige vedligeholdelsesreglementer i den enkelte afdeling.

Der ansøges ligeledes som forsøg efter almenboliglovens § 144 om tilladelse til at fastsætte regler om beboernes egen deltagelse i den udvendige vedligeholdelse. Forsøget giver ikke boligorganisationen en udvidet adgang til at ophæve lejemålet ved misligholdelse af disse bestemmelser. I stedet har boligorganisationen adgang til at opkræve et beløb til køb af tilsvarende ydelse hos en ekstern leverandør.

6. Beboernes forpligtelse til deltagelse i renovering af bygninger

Som ovenfor nævnt deltager beboerne på Christiania i dag i vidt omfang i alle vedligeholdelses- og renoveringsopgaver, som f.eks. udskiftning og renovering af bygningsdele.

Det fremgår som tillige beskrevet ovenfor af § 24 i den almene lejelov, at udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.

For at fastholde beboernes interesse i egne boligforhold og det kollektive ansvar er det et stærkt ønske fra Christianias side, at beboerne også i fremtiden skal være forpligtet til aktivt at deltage i den forudsatte planlagte renovering af de bygninger, der sælges til BoligOrg. Konkret drejer det sig om opgaver, der fornuftigt kan udføres af christianitter, og som ikke er underlagt udbudsregler ifølge anden lovgivning. Arbejdet skal udføres under hensyntagen til regler om arbejdsmiljø og -sikkerhed, og der skal tegnes nødvendige forsikringer.

Det er tænkt som en forudsætning, at beboerne som minimum deltager i planlægningen af renoveringen af bygningsmassen og yder en samlet arbejdsindsats som svarer til 5 – 10 % af renoveringen. I det omfang der efter lovgivningen kræves autorisation til at udføre et givet arbejde, vil dette krav naturligvis stadig gælde.

Som også tidligere nævnt ligger det ikke inden for christianialovens hjemmel til forsøg efter almenboliglovens § 144 at tillade forsøg, der forringer beboernes retsstilling og øger boligorganisationen adgang til at hæve/opsige lejemålet, hvis beboerne ikke vil eller kan deltage i den planlagte renovering af bygningsmassen, der går udover de normale regler på området.

Der er i forbindelse med arbejdet med en model for BoligOrg fremkommet et behov for at kunne udforme en særlig model for beboernes forpligtelse til deltagelse i renovering af bygninger, sådan at BoligOrg ved planlægningen af renoveringsarbejdet beskriver/præciserer de arbejder, som beboerne forventes at deltage aktivt i. Hvis beboeren ikke lever op til disse forventninger, har boligorganisationen mulighed for at opkræve et beløb, der dækker udgifterne til køb af den tilsvarende ydelse hos en privat leverandør. Beløbet er ikke en såkaldt "pligtig" pengeydelse.

For at sikre kvaliteten af beboernes renoveringsarbejde, kunne det være en forudsætning for udformningen af forsøget, at arbejdet bliver tæt fulgt og kontrolleret af en byggesagkyndig f.eks. Christianias Byggekontor på vegne af BoligOrg.

Alle beboere vil blive stillet lige mht. graden af forpligtelse mht. deltagelse i renoveringsarbejdet, ligesom BoligOrg vil tage hensyn til beboernes individuelle ydeevne. Det skal således sikres, at der bliver taget behørigt hensyn til ældre og/eller handicappede beboere samt andre med særlige behov.

Den nærmere udformning af et eventuelt forsøg efter almenboliglovens § 144 afventer en nærmere kortlægning af mulighederne for at udforme en ordning, der tilgodeser ovenstående hensyn

På baggrund af en nærmere kortlægning af, hvordan der kan udformes en ordning, der forpligter beboerne til at deltage i den forudsatte renovering af bygninger, ansøges der om en tilkendegivelse af, at de involverede parter vil drøfte behov og mulighed for, at der som forsøg efter almenboliglovens § 144 gives en tilladelse til at fastsætte regler om beboernes egen deltagelse i den forudsatte renovering. Forsøget giver ikke boligorganisationen en udvidet adgang til at ophæve lejemålet ved misligholdelse af disse bestemmelser. I stedet har boligorganisationen adgang til at opkræve et beløb til køb af tilsvarende ydelse hos en ekstern leverandør.

7. Husorden

Det fremgår af almenboliglovens § 40, at afdelingsmødet fastsætter en husorden for afdelingen. Det er i dag almindelig praksis, at hver afdeling kun har en husorden, der gælder for alle afdelingens boliger. Hvis den enkelte afdeling består af flere boligtyper, f.eks. både familie- og ungdomsboliger, er det dog muligt at fastsætte forskellige husordener for hver af disse boligtyper.

Som nævnt ovenfor er det udgangspunktet, at BoligOrg vil bestå af meget forskellige boliger med forskellig indretning. Disse boliger forudsættes alle mærket som almene familieboliger. Endvidere vil boligerne være fysisk spredt blandt nybyggeri og bygninger, som er ejet af staten og private. Endelig er det hensigten, at de blandt Christianias nuværende delområder, der skal indgå i BoligOrg, skal have mulighed for at bevare mest muligt af deres særpræg.

En husorden anses som en slags adfærdskodeks i forholdet til naboer og genboer mv. På Christiania er adfærdskodekset bundet mere op til nærområdet end til Christiania som helhed.

Der bør på denne baggrund være åbenhed over for, at der som forsøg kan gives mulighed for, at afdelingsmødet kan fastsætte forskellige husordener for forskellige dele af afdelingen, uanset at alle boligerne alle er mærket som almene familieboliger.

Som forsøg efter almenboliglovens § 144 ansøges der om tilladelse til at fravige almenboliglovens § 40, sådan at afdelingsmødet kan træffe beslutning om, at der kan fastsættes forskellige husordener i den enkelte afdeling.

8. Differentieret husleje

Det fremgår af den almene lejelovs § 9, stk. 2, og driftsbekendtgørelsens § 78 og § 79, at lejen i almene boliger skal fordeles på afdelingens boliger under hensyn til boligernes indbyrdes brugsværdi, og at lejeforhøjelser skal fordeles på boligerne med den samme procentsats, således at fordelingen af den samlede leje efter indbyrdes brugsværdi opretholdes.

Det er en del af statens tilbud, at nuværende christianitter kan få en lavere husleje end nyttilflyttere. Rent teknisk er der tale om en mindreydelse på det aftalte statslån til køb af bygninger mm. Denne mindreydelse knytter sig direkte til nuværende registrerede beboere på Christiania, men skal i henhold til de almindelige regler fordeles ligeligt på alle afdelingens boliger, således at fordelingen af den samlede leje efter indbyrdes brugsværdi opretholdes.

Det er tanken, at så længe de nuværende beboere bor i Christianias boligorganisation, uanset intern flytning, følger den lavere husleje med, reguleret efter boligens størrelse.

Som forsøg efter almenboliglovens § 144 ansøges der om fravigelse af ligelig fordeling af huslejerne mellem nuværende christianitter og nyttilflyttere efter idriftsættelsen af Christianias boligorganisation, således at den aftalte mindreydelse på statslånet som udgangspunkt alene kommer nuværende christianitter til gode. Retten til lavere husleje opretholdes uanset intern flytning.

9. Køb og salg af erhvervsarealer

Det fremgår af sideaktivitetsbekendtgørelsens § 3, at en almen boligorganisation som udgangspunkt kun kan have skøde på erhvervsarealer, der har fået tilsagn om støtte før den 1. januar 1992. Det fremgår endvidere af almenboliglovens § 27, stk. 3, at salg af en almen boligorganisationens ejendom skal ske på baggrund af markedsprisen.

Aftalen mellem Christiania og staten indebærer opdeling i ejerlejligheder af en del af de bygninger, som BoligOrg skal overtage, da bygningerne ud over boliger også indeholder en del erhvervsareal, som skal forblive i statslig regi. I praksis kan denne ejerlejlighedsopdeling dog kun teknisk lade sig gøre efter ejerlejlighedsloven, såfremt bygningerne ejes i alment regi.

Det er således en forudsætning for opfyldelse af aftalen, at BoligOrg overtager alle bygninger med blandede boliger og erhvervsareal for straks efter at ejerlejlighedsopdele og tilbageskøde erhvervsarealerne til staten efter aftale. Købspris for de erhvervsarealer, som tilbageskødes til staten, vil være 0,00 kr. og arealerne tilbageoverdrages vederlagsfrit til staten.

Der er enighed mellem staten og Christiania om, at staten dækker alle de udgifter, der er forbundet med BoligOrg's overtagelse af erhvervsarealerne, ejerlejlighedsopdelingen og det efterfølgende tilbagesalg til staten. Der er desuden vilkår og bestemmelser i overdragelsesaftalen, der sikrer, at BoligOrg ikke nogensinde kan blive ansvarlig for mangler ved det, der sælges tilbage til staten, og at BoligOrg vil blive holdt skadesløs for evt. udgifter i forbindelse med overtagelsen af erhvervsarealerne, ejerlejlighedsopdelingen og det efterfølgende tilbagesalg til staten.

Forsøget vil rent teknisk indebære en fravigelse af sideaktivitetsbekendtgørelsens § 3, hvorefter en almen boligorganisation som udgangspunkt kun kan have skøde på erhvervsarealer, der har fået tilsagn om støtte før den 1. januar 1992. Forsøget vil desuden indebære en fravigelse af almenboliglovens § 27, stk. 3, hvorefter afhændelse af en almen boligorganisationens ejendom skal ske på baggrund af markedsprisen."

Som forsøg efter almenboliglovens § 144 ansøges der om tilladelse til at fravige sideaktivitetsbekendtgørelsens § 3 og almenboliglovens § 27 stk. 3, således at BoligOrg kan overtage, ejerlejlighedsopdele og tilbageskøde erhvervsarealer til staten ved overtagelsen af de statslige ejendomme på Christiania.

10. Køb og udlejning af erhvervslokaler

Det fremgår af sideaktivitetsbekendtgørelsens § 3, at en almen boligorganisation eller en afdeling som udgangspunkt kun kan have skøde på og udleje erhvervsarealer i byggeri, der falder inden for boligorganisationens formål, når byggeriet har fået tilsagn om støtte før den 1. januar 1992.

En afdeling kan dog efter § 7, stk. 1, erhverve eksisterende ejendomme med henblik på omdannelse til almene boliger, og i den forbindelse kan kommunalbestyrelsen godkende, at afdelingen også får skøde på og udlejer erhvervsarealer, jf. § 7, stk. 2.

Efter sideaktivitetsbekendtgørelsens § 3a har en boligorganisation desuden mulighed for med kommunalbestyrelsens godkendelse at udleje erhvervsarealer gennem et skattepligtigt selskab, som boligorganisationen ejer, såfremt der er et boligsocialt behov herfor.

Bygninger på Christiania, der har blandede formål (f.eks. boliger og erhverv), skal ejerlejlighedsopdeles så vidt hensigtsmæssigt, så boligerne indgår i den almene boligorganisation, mens lokaler, der indeholder erhvervsaktiviteter forbliver i statsligt ejerskab. Der kan dog være beliggenhedsmæssige eller andre tekniske fornuftmæssige grunde til, at enkelte erhvervsarealer skal ejes i alment regi. Dette kan f.eks. være tilfældet ved blandede erhverv og boligarealer eller små enkeltstående rum, som benyttes til erhverv, hvor resten af bygningen benyttes til bolig.

Udgangspunktet er herefter, at kommunalbestyrelsen efter reglerne i § 7, stk. 2, kan godkende, at afdelingen får skøde på og udlejer omkring 5 % erhvervsareal i afdelingen, hvis ejerlejlighedsopdeling ikke er hensigtsmæssig. Der er dog ved de tekniske beregninger af den almene boligorganisationens økonomi i aftalen mellem Christiania og staten lagt til grund, at 2.589 etagemeter overgår til den almene boligorganisation. Efter aftalen er det en forudsætning for boligorganisationens overtagelse og udlejning af erhvervsarealer i et sådant omfang, at der skal stiftes et skattepligtigt selskab efter en model, der svarer til sideaktivitetsbekendtgørelsens § 3a.

Da der endnu ikke er taget endelig stilling til det samlede etagemeter erhvervsareal, der skal overtages af den almene boligorganisation, vil det være formålstjenligt at muliggøre en fleksibel implementeringsfase ved

at tillade dannelse af et skattepligtigt selskab efter en model, der svarer til sideaktivitetsbekendtgørelsens § 3a, hvis det samlede erhvervsareal overstiger 5 % af arealet i afdelingen. Hvis selskabet dannes, skal alle erhvervsarealerne tilhørende boligorganisationens afdeling således udlejes gennem det skattepligtige selskab.

Som forsøg efter almenboliglovens § 144 ansøges der om, som en mulighed i implementeringsfasen for Christianias boligorganisation, at der kan stiftes et skattepligtigt selskab til erhvervelse og udlejning af erhvervsarealer.

11. Ekstraordinært beboermøde med 1 uges varsel

Det fremgår af § 12, stk. 5, i bekendtgørelse om normalvedtægt om selvejende almene boligorganisationer, at ekstraordinært beboermøde indkaldes med mindst 2 ugers varsel.

På Christiania er det sædvane at indkalde til områdemøder, fællesmøder o.a. ved opslag i Ugespejlet ofte med få dages respit. Det er vigtigt for Christiania at kunne handle rimeligt hurtigt i beslutningsprocessen, for at få løst de mangesidige problemfelter og opgaver, der især vil være i den første fase af boligorganisationens eksistens.

Forsøgsansøgningen efter § 144 skal give BoligOrg mulighed for en rimelig tidshorison for beslutningsprocessen, hvor først f.eks. områdemøder og dernæst fællesmøde skal høres, inden endelig beslutning kan tages på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Som forsøg efter almenboliglovens § 144 ansøges der om fravigelse af reglen om mindst 2 ugers varsel ved indkaldelse af ekstraordinært beboermøde i en implementeringsfase, hvor behovet for ekstraordinære beboermøder vil være størst, således at varslet ved indkaldelse er mindst 1 uge i en implementeringsfase på 5 år.

12. Kortere frister for ekstraordinære møder i BoligOrg's øverste myndighed

Det fremgår af § 5, stk. 2, i bekendtgørelse om normalvedtægt om selvejende almene boligorganisationer, at nyt ekstraordinært møde repræsentantskabsmøde om samme emne først kan finde sted efter afholdelse af ordinært repræsentantskabsmøde.

På Christiania er det sædvane, at der er mulighed for at genoptage diskussioner og revurdere beslutninger truffet på hhv. områdemøder, fællesmøder o.a. ved fornyet behandling i disse fora. Det er vigtigt for Christiania at kunne handle rimeligt hurtigt i beslutningsprocessen for at få løst de mangesidige problemfelter og opgaver, der især vil være i den første fase af BoligOrg's eksistens.

Forsøgsansøgningen efter § 144 skal give BoligOrg mulighed for en rimelig tidshorisont for beslutningsprocessen.

Som forsøg efter almenboliglovens § 144 ansøges der om mulighed for at fravige reglen om, at ny ekstraordinært OrgForsamlingen om samme emne først kan finde sted efter afholdelse af ordinær OrgForsamling, sådan at der i en implementeringsfase de første 5 år fra BoligOrg's idriftsættelse er mulighed for at holde ny OrgForsamlingen om samme emne efter 1 måned.

13. Fleksibel udlejning – uopsigelighed i 15 år

Det fremgår af almenboliglovens § 60, stk. 1 og 2, at aftaler om fleksibel udlejning indgås mellem en almen boligorganisation og kommunalbestyrelsen og skal tages op til revision senest 4 år efter aftalens indgåelse.

I aftalen mellem Christiania og staten forudsættes den fleksible udlejningsaftale indgået mellem BoligOrg, staten og Købehavns Kommune for en periode på 15 år. I denne periode vil aftalen være uopsigelig, men det er forudsat, at udviklingen løbende følges og at forslag om revision af aftalen inden periodens udløb ikke uden videre kan afvises. Aftalens parter skal være enige, før en ændring kan komme på tale.

Som forsøg efter almenboliglovens § 144 ansøges der om, at der dispenseres fra reglen i almenboliglovens § 60, stk. 1 og 2, hvorefter aftaler om fleksibel udlejning højst kan indgås med 4 års uopsigelighed fra aftalens indgåelse, sådan at udlejningsaftalen kan indgås for en periode af 15 år og sådan at staten er en aftalpart på linie med BoligOrg og Købehavns Kommune.

14. Genhusning går forud for ventelisteudlejning

Efter de gældende regler er der mulighed for, at en almen boligorganisation kan genhuse egne beboere, hvis f.eks. en renovering af boligen betyder, at boligen skal fraflyttes permanent eller midlertidigt. Boliger der anvendes til genhusning af egne beboere er ikke omfattet af ventelisteprincippet.

Det er en forudsætning for realiseringen af aftalen mellem Christiania og staten, at ledige boliger i BoligOrg anvendes til midlertidig og varig genhusning af nuværende beboere på Christiania forud for al anden udlejning i forbindelse med opretning af volden, nybyggeri og renoveringen af de tidligere kasernebygninger. Genhusningsforpligtigheden omfatter nuværende beboere uanset om de bor i bygninger, der overtages af BoligOrg, eller i andre bygninger på Christiania.

Som forsøg efter almenboliglovens § 144 ansøges der om dispensation fra udlejningsbekendtgørelsens § 2, stk.1, sådan at BoligOrg får mulighed for at genhuse nuværende beboere på Christiania inden for og uden for BoligOrg, der som følge

af opretning af volden, nybyggeri og renoveringen, har behov for genhusning. Forsøget løber i renoveringsperioden.

15. Råderetsmodel

Det følger af driftsbekendtgørelsens § 82, at beboerne har ret til at udføre forbedringer af boligen og ved fraflytning få økonomisk godtgørelse for de afholdte udgifter.

Christiania har som beskrevet ovenfor en lang tradition for selv at vedligeholde og forbedre boligerne. For at sikre, at beboerne fortsat selv kan arbejde videre med boligens indretning og aptering ønskes der forsøg med de gældende råderetsregler, sådan at der i stedet for den normale afskrivningsmodel foretages der en konkret ekstern vurdering af arbejdernes værdi og restlevetid på fraflytningstidspunktet. Egentlige luksusforbedringer indgår ikke vurderingen.

Der ansøges om, at restlevetiden for forbedringen hæves fra maksimalt 20 til maksimalt 30 år for visse arbejder (badeværelser, gulve mv.). Nye beboere betaler for den forbedrede bolig, men hvis den nye beboer ikke vil eller kan betale den vurderede forbedringsværdi ved indflytningen, vil værdien af forbedringen blive pålagt huslejen."

Som forsøg efter almenboliglovens § 144 ansøges der om, at BoligOrg får mulighed for at anvende en råderetsordning, hvor der i stedet for den normale afskrivningsmodel foretages der en konkret ekstern vurdering af arbejdernes værdi og restlevetid på fraflytningstidspunktet. Egentlige luksusforbedringer indgår ikke vurderingen. Restlevetiden for forbedringen hæves til maksimalt 30 år for visse arbejder. Forsøget løber i 10 år.

Det skal understreges, at ovenstående § 144-forsøg formentlig ikke er udtømmende for de mulige forsøg, BoligOrg har behov for fremover. Der kan opstå behov for yderligere dispensationer, når stiftelsen og senere idriftsættelsen af boligorganisationen og boligafdelingen er sket. Der forventes pragmatisk imødekommenhed og smidighed fra alle parter i forbindelse med eventuelle nye ansøgninger, som kan være med til at give BoligOrg de nødvendige muligheder som eksperimenterende boligorganisation, herunder muligheden for at eventuelt at bygge de eksperimenterende boligformer samt sammenlægge og opdele eksisterende boliger, som er forudsat i det fremlagte lokalplanforslag for Christiania. Der forventes endvidere en pragmatisk imødekommenhed m.h.t. til permanentgørelser, sådan at fornuftige og vellykkede forsøg gøres permanente efter forsøgsperiodens ophør.